

म्हाडाच्या गोरेगाव सिध्दार्थ नगर (पत्राचाळ) सहकारी  
गृहनिर्माण संस्थेच्या प्रलंबित पुनर्विकासाबाबत

**महाराष्ट्र शासन**  
**गृहनिर्माण विभाग,**  
**शासन निर्णय, क्रमांक :- संकीर्ण-२०२०/प्र.क्र.३३८/गृनिप**  
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,  
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक :- ९ जुलै, २०२१.

**प्रस्तावना :-**

गोरेगाव, मुंबई येथील सिध्दार्थ नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्था (पत्राचाळ) येथील म्हाडाच्या जमिनीवरील गाळेधारकांचे १० एकर जमिनीवर (ढोबळ १३.१८ एकर) मालकी तत्त्वावर पुनर्वसन करण्याचा दि.०८/०२/१९८८ रोजी शासनाने निर्णय घेतला. प्रस्तुत प्रकरणी एकूण ६७२ मुळ गाळेधारक आहेत. सदरहू गाळेधारकांनी सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करून मे. लोखंडवाला इस्टेट्स् अॅन्ड डेव्हलपर्स लि. यांची विकासक म्हणून नेमणूक केली. तथापि, रहिवाशी व विकासकामध्ये वाद होऊन पुर्वीच्या विकासकाची नेमणूक रद्द करून मे.गुरुआशिष कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. या नवीन विकासकाची नेमणूक केली.

२. सदरहू संस्थेने संपूर्ण ४० एकर जमिनीवर पुनर्विकासासाठी सुधारित प्रस्ताव म्हाडाकडे सादर केला. त्यास म्हाडा प्राधिकरणाने मंजुरी दिली व त्या अनुषंगाने शासनाने दि.०३/०३/२००८ अन्वये मंजुरी दिली आहे. सदरहू प्रस्तावाचा संयुक्त पुनर्विकास करण्यासाठी दि.१०/०४/२००८ रोजी संस्था, विकासक मे. गुरुआशिष कं.प्रा.लि. व म्हाडा यांच्यात त्रिपक्षीय करारनामा झाला. प्रकल्प राबवितांना क्षेत्रफळाची प्रत्यक्ष मोजणी केली असता सदर क्षेत्रफळ ७ एकरने जास्त असल्याचे निर्दर्शनास आल्यामुळे दिनांक ९.११.२०११ रोजी म्हाडा, गृहनिर्माण संस्था व विकासक यांच्यामध्ये पुरवणी करारनामा करण्यांत आला.

३. सन २०१२ मध्ये या प्रकल्पासंदर्भात म्हालेखापाल कार्यालयाने केलेल्या लेखापरिक्षणामध्ये, म्हाडाने या प्रकल्पाच्या क्षेत्रफळाच्या परिगणनेबाबत काही आक्षेप घेतले होते. त्यास अनुसरून म्हाडाने दि.१८/०१/२०१४ रोजी विकासक तसेच सदरहू संस्थेस क्षेत्रफळाची सुधारीत परिगणना कळविण्यात आली होती. परंतु या सुधारीत परिगणनेनुसार प्रत्यक्षात विकासकाने त्रिपक्षीय करारनाम्यामध्ये बदल करण्यास नकार दिला. सदर पुनर्विकास प्रकल्प अनेक वर्ष रखडल्याने तसेच रहिवाशांना विकासकाकडून भाडे प्रदान न झाल्यामुळे करारपत्रातील अटीनुसार सदर प्रकल्प ताब्यात घेण्यासाठी म्हाडाने दि.१२/०१/२०१८ रोजी संबंधित विकासक व संस्थेस टर्मिनेशन नोटीस जारी केली. सदर नोटीसीविरुद्ध विकासकाने (मे.गुरुआशिष कंन्स्ट्रक्शन) या प्रकल्पातील विक्री हिस्सा म्हाडाच्या परवानगीशिवाय ९ विकासकांना परस्पर विकला असल्याने सदरहू ९ विकासकांनी मा. उच्च न्यायालयात दावे दाखल केले आहेत. सदरहू दावे अद्यापही न्यायप्रविष्ट आहेत.

४. उपरोक्त परिच्छेदामध्ये नमूद केलेल्या या विविध घटनामुळे गेली अनेक वर्ष सदरहू पुनर्विकास प्रकल्प रखडलेला आहे. या पनुर्विकास प्रकल्पामधील मुळ रहिवाशांचे पुनर्वसन करणे, मुळ रहिवाशांचे थकीत भाडे देणे, म्हाडा हिश्यातील बांधकामाच्या सोडतीमधील (लॉटरी) ३०६ विजेत्यांना सदनिकांचे वितरण करणे या व इतर मुद्यांच्या अनुषंगाने या प्रकरणातील न्यायप्रविष्ट बाबी / मा. न्यायालयांचे

आदेश विचारात घेवून उपाययोजना सूचविण्यासाठी श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव यांची गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र.बैठक-२०१६/प्र.क्र.०४/गृनिप, दि.१६/०१/२०२० अन्वये नियुक्ती करण्यात आली होती. श्री. जॉनी जोसेफ, सेवानिवृत्त मुख्य सचिव यांनी त्यांच्या दि.१४/१२/२०२० व दि.२२/०२/२०२१ च्या पत्रान्वये या प्रकरणी त्यांचा सविस्तर अहवाल दोन भागात शासनास सादर केलेला आहे. सदरहू अहवालातील शिफारशींच्या अनुषंगाने उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्याकडून त्यांच्या दि.१८.२.२०२१ व दिनांक ०५.०३.२०२१ रोजींच्या पत्रान्वये अभिप्राय प्राप्त झाले आहेत. श्री. जॉनी जोसेफ यांच्या अहवालात केलेल्या शिफारशीं व म्हाडाकडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायास अनुसरुन गोरेगांव, मुंबई येथील सिधार्थनगर (पत्राचाळ) येथील म्हाडा वसाहतींच्या पुनर्विकासाबाबत निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

### शासन निर्णय :-

गोरेगांव, मुंबई येथील सिधार्थनगर (पत्राचाळ) येथील म्हाडा वसाहतींच्या पुनर्विकासाबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे :-

१) म्हाडाने स्वतः विकासक म्हणून या संपूर्ण प्रकल्पाचे काम करावे :- मा. उच्च न्यायालयाच्या / मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनलच्या आदेशाच्या अधिन राहून, म्हाडाने संपूर्ण प्रकल्पाचा विकास करावा. हे करीत असतांना :-

अ) पत्राचाळ येथील मूळ ६७२ गाळेधारकांच्या पुनर्वसनाचा हिस्सा / इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून त्यांना रितसर गाळ्यांचा ताबा द्यावा.

ब) म्हाडा हिश्यातील सोडत काढलेल्या ३०६ सदनिकांच्या इमारतींची उर्वरित कामे म्हाडाने तातडीने पूर्ण करून संबंधितांना सदनिकांचा रितसर ताबा द्यावा.

क) संपुर्ण पुनर्विकास प्रकल्पाचे काम म्हाडातर्फे पुर्ण करावयाचे असल्याने प्रकल्पाचे काम म्हाडाने सुरु केल्यानंतर रहिवाश्यांचे भाडे देण्याचे दायित्व म्हाडाचे आहे. सबब, यासंदर्भात उचित निर्णय घेण्याबाबत म्हाडास प्राधिकृत करण्यात येत आहे. तसेच मूळ रहिवाशांच्या थकीत भाड्याबाबत म्हाडाने त्यांच्या जा.क्र. का.अ./ गो.वि./ मुं.मं./४५०/२०२१, दि.०५.०३.२०२१ रोजीच्या पत्रामध्ये नमूद केलेल्या अभिप्रायानुसार, मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनलच्या अंतिम आदेशाची प्रतिक्षा करण्यात यावी. तसेच यानुषंगाने म्हाडाने मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनलकडे सातत्याने पाठपुरावा करावा.

२) २.५ चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार विकासकाने त्यांच्या हिश्यास अनुज्ञेय असलेल्या विकास हक्कापेक्षा अतिरिक्त विकासहक्क वापर केल्याबाबत :- विकासकाने विक्री हिश्यासाठी उपलब्ध असलेल्या बांधकाम क्षेत्रफळापेक्षा म्हाडाच्या हिश्याच्या जे जास्तीचे ५९,२८१ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे बांधकाम केले आहे, त्याबाबत विकासकांचे दायित्व तज्ज तांत्रिक समितीने प्रकल्पाची परिगणना करण्यासाठी खालील परिच्छेद (६) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे तज्ज तांत्रिक समितीचे गठन म्हाडाने त्यांच्या स्तरावर करावे. सदरहू तांत्रिक समितीने परिगणना केल्यानुसार म्हाडाने कालबद्ध पद्धतीने ते वसूल करण्याबाबत सर्व कायदेशीर मार्गाचा अवलंब करावा.

३) महालेखापाल कार्यालयाच्या सन २०११-१२ च्या लेखापरिक्षणानुसार म्हाडाच्या हिश्यात वाढ झालेल्या क्षेत्रफळावर व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार म्हाडास प्राप्त होऊ शकणारा सुधारीत लाभ :- सदरहू लेखापरिक्षणानुसार म्हाडाच्या हिश्यामध्ये वाढ झालेल्या ८०,७९०.०६ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे बांधकाम व विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ नुसार ४.०० FSI नुसार अतिरिक्त ७३,२४९ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे बांधकाम, श्री. जॉनी जोसेफ यांच्या अहवालातील शिफारशीनुसार आणि त्यावरील म्हाडाच्या अभिप्रायानुसार मा.न्यायालयांच्या आदेशाच्या अधीन राहून, म्हाडा हिश्याच्या भुखंड क्र.आर-१, २, ३, ४ व ५ तसेच विकासक गुरु आशिष यांनी भूखंड / भूखंडाचे विकास हक्क विक्री केलेल्या ९ विकासकांपैकी ज्या विकासकांकडील भूखंडावर कोणतेही बांधकाम झालेले नाही, अशा मोकळ्या ११ भुखंडावर (R-७/B-१, R-७/B-५, R-७/A-१, R-७/A-२, R-७/A-३, R-७/A-६, R-७/A-७, R-७/A-८, R-७/A-१०, R-१२ (Part), R-१३) चटई क्षेत्र निर्देशांकांचा जास्तीत जास्त वापराचे नियोजन करून त्यानुसार मिळणारा लाभ म्हाडाने घ्यावा. हे करत असताना म्हाडाचे कोणतेही नुकसान होणार नाही याची म्हाडाने दक्षता घ्यावी.

४) प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या वर्धनक्षम करण्याकरीता उपाययोजना :- प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या वर्धनक्षम करणे, म्हाडा हिस्सा व पुनर्वसन हिस्सा यांच्या बांधकाम खर्चापोटी म्हाडास होणारे नुकसान भरून काढण्यासाठी श्री.जॉनी जोसेफ यांच्या अहवालात शिफारस केल्यानुसार, उपलब्ध होऊ शकणारे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ बाजारभावाप्रमाणे विक्री करण्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७६ च्या कलम १६४ (१) अन्वये प्राप्त अधिकारानुसार म्हाडास एक विशेष बाब म्हणून परवानगी देण्यात येत आहे.

५) निधी नियोजन :- सदर प्रकल्पाच्या खर्चासाठी म्हाडाने निधीचे नियोजन करावे. आवश्यकतेप्रमाणे म्हाडाने त्यासाठी त्यांच्या अर्थसंकल्पात तरतुद करावी.

६) करारनाम्यानुसार पुनर्वसन हिश्यातील व म्हाडा हिश्यातील बांधकाम दायित्वाच्या पूर्ततेबाबत :- या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये प्रत्येक विकासकाने वापरलेल्या दायित्वाची नेमकी परिगणना करण्यासाठी म्हाडाच्या स्तरावर उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांनी तज्ज्ञ तांत्रिक समितीचे गठन करावे. सदर समितीमध्ये म्हाडाचे तीन प्रतिनिधी व २ तज्ज्ञ यांचा समावेश असावा. या प्रकल्पामध्ये म्हाडाला उत्पन्न होणारा महसूल, बांधकाम खर्च, म्हाडाचे येणे इत्यादींची परिगणना या समितीने करावी. समितीने सर्वसंबंधितांना सुनावणीची संधी देऊन त्यांची बाजू ऐकूण घ्यावी. समितीने परिगणनेअंती दायित्वाचा हिस्सा निश्चित केल्यानंतर विकासकांवर येणाऱ्या दायित्वाची पुर्ता करून घेण्याबाबत म्हाडाने कार्यवाही करावी. हे करत असताना म्हाडाचे कोणतेही नुकसान होणार नाही, याची म्हाडाने दक्षता घ्यावी.

७) बांधकाम पूर्ण केलेल्या विकासकांबाबत :- म्हाडाने प्रस्तावित केल्याप्रमाणे सदर प्रकल्पामध्ये विक्री इमारतींचे बांधकाम जवळपास पूर्ण केलेल्या ३ विकासकांबरोबर म्हाडाचे हित विचारात घेऊन म्हाडाने समझोता करार करावा. सदर समझोता करार (Consent Terms) म्हाडाने मा. उच्च न्यायालयास (Under the aegis of the Hon. High Court) संमतीसाठी सादर करावा.

८) एन.सी.एल.टी. मधील प्रकरण :- म्हाडाची जमीन लिकिवडेशन इस्टेटमधून वगळण्यासाठी म्हाडाने सर्व कायदेशीर पर्यायांचा वापर करून, मा. राष्ट्रीय कंपनी लॉ ट्रिब्युनल (NCLT) तसेच अन्य न्यायालये / प्राधिकरणांमध्ये प्रभावीपणे बाजू मांडावी.

९) सदर प्रकल्पासंदर्भात मा. उच्च न्यायालय तसेच, मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनल या ठिकाणी दावे दाखल झालेले असल्याने व याअनुषंगाने मा. उच्च न्यायालय व मा.कंपनी लॉ ट्रिब्युनल यांनी आदेश पारीत केलेले असल्याने, प्रस्तुत प्रकरणी या शासन निर्णयानुसार प्रत्यक्षात कार्यवाही करतांना वरीष्ठ विधीज्ञांसमवेत विचारविमर्श करून, मा. उच्च न्यायालयास तसेच मा. कंपनी लॉ ट्रिब्युनल यांना अवगत करावे.

२. वरीलप्रमाणे कार्यवाही करीत असताना या विषयांशी संबंधित मा. उच्च न्यायालय, मा.कंपनी लॉ ट्रिब्युनल वा इतर न्यायिक प्रकरणांमध्ये दिलेल्या /प्रलंबित न्यायालयीन प्रकरणांमध्ये दिलेल्या आदेशामुळे कोणतीही बाधा येत नाही, याची खातरजमा म्हाडाने करावी आणि कोणत्याही न्यायालयीन आदेशांचा अवमान होणार नाही, याचीही दक्षता म्हाडाने घ्यावी.

३. हा शासन निर्णय दि. २३ जून, २०२१ रोजी झालेल्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत मा.मंत्रिमंडळाने घेतलेल्या निर्णयास अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

४. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतरथळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेताक २०२१०७०९१७५७०८०००९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(अरविंद शेटे)  
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- १) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई
- २) मा. सभापती / मा. उपसभापती विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ३) मा. अध्यक्ष / मा. उपाध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ४) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. उपमुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ६) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ७) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
- ८) मा. मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

१०) मा. मंत्री व राज्यमंत्री (सर्व) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई

११) मा. संसद सदस्य / विधानपरिषद सदस्य / विधानसभा सदस्य (सर्व)

१२) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई

१३) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई

१४) प्रधान महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता / लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र राज्य-१, मुंबई

१५) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका

१६) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

१७) उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई

१८) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.

१९) निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई

\* \* \* \* \*